



Qualität auf die
Sie bauen können

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Walderkammweg 9

6020 Innsbruck

07.08.2023



HWB SK: 34; f GEE: 0,67

1. Allgemeine Beschreibung

Auf einem Grundstück, eingebettet zwischen Haller Straße und Walderkammweg, wird von der Raiffeisen WohnBau eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnnutzfläche von ca. 1.550 m² sowie eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen errichtet.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales, innenliegendes und natürlich belichtetes Stiegenhaus sowie einen Personenlift. Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über eine öffentliche Straße an der Ostseite.

Jede Wohnung verfügt über Freiflächen (Garten und Terrasse, oder Balkon), die Wohnungen sind für Eigennutzer als auch für Anleger konzipiert.

2. Konstruktion Rohbau

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen.
Außenwände:	Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den Anforderungen der ÖNORM bzw. der Tiroler Bauordnung.
Tragende Wände und Stützen:	Wände aus Stahlbeton, Stützen aus Stahl oder Stahlbeton
Wohnungstrennwände:	Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale oder Gipskarton – Wohnungstrennwände nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis, Wärme- und Trittschallschutz lt. ÖNORM bzw. Tiroler Bauordnung. Abgehängte Decken in Gipskarton nach Erfordernis.
Dachkonstruktion:	Die Flachdächer werden als Warmdach oder Umkehrdach mit Dämmung gemäß Angaben Bauphysik ausgeführt. Das Hauptdach wird extensiv begrünt. (mit trockenresistenten Pflanzen)
Balkonkonstruktion:	thermisch vom Gebäude entkoppelte Stahlbetonplatten

3. Ausbau

Zwischenwände:	Gipskartonwände mind. 10cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig zweifach beplankt. Im Bereich der Sanitärinstallationen oder wenn technisch erforderlich, werden stärkere Wände vorgesehen.
Vorsatzschalen:	Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.
Kellerabteile:	Die Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt mittels einer Holzlattenkonstruktion, das Schloss wird in die Schließanlage integriert.
Estriche:	In allen Wohnungen wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.
Spenglerarbeiten:	Sichtbare Spenglerarbeiten in Colorblech, Einflämmbleche in Edelstahl.
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Kratzputz mit Rillenstruktur, Farbe lt. Architekt.
Geländer:	Stiegen- und Balkongeländer werden als Stahlkonstruktion mit Stäben ausgeführt.

Bodenbeläge:

Garage	Kunstharzbeschichtung mit Hochzugsausbildungen
Fahrradraum	Beton versiegelt
Stiegenhäuser	Feinsteinzeug
Keller	Beton versiegelt
Wohnräume	Mehrschichtparkett, Echtholz, Eiche
Bäder/WC	Feinsteinzeug
Terrassen	Plattenbelag
Balkone	Holzrost Lärche oder Thermokiefer, Natur, glatt

Wandoberflächen:

Garage:	Betonwände und Betondecken im Parkbereich schalrein und unbemalt bzw. Tektalan.
Allgemeinbereiche:	Dispersionsfarbe weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und unbemalt
Wohnräume:	verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Dispersionsfarbe gemalt
Bäder:	Wandfliesen / Feinsteinzeug im Spritzbereich von Wannen bzw. Duschen raumhoch, bei Waschbecken bis ca. 120cm Höhe, bei WC's bis Oberkante Vorsatzschale bzw. raumhoch. Sonstige Wandflächen mit Fliesensockel und weißer Wandfarbe gemalt.
Getrenntes WC:	Wandfliesen / Feinsteinzeug an der WC- Rückwand bis Oberkante Vorsatzschale bzw. raumhoch, Seitenwände mit Fliesensockel, Restflächen mit weißer Wandfarbe gemalt.

Deckenuntersichten: gespachtelt, Dispersionsfarbe, weiß gemalt.

Terrassentrennwände EG: (wenn im VK-Plan vorhanden) Stahl- oder Holzkonstruktion beplankt.

Fenster-, Terrassen- und Balkontüren: Kunststoff mit Aluminium Deckschale, ausgebildet als Fixverglasungen, Drehflügel, Drehkipplügel bzw. Schiebeelemente, 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge silberfarben.

Allgemeine Türen: Blockzargen mit Stahltürblättern, pulverbeschichtet, Brandschutz nach Erfordernis

Wohnungseingangstüren: Holzpfeilerstocktüren mit umlaufender Dichtung, Klimakategorie 3 bei geschlossenem Stiegenhaus, einbruchhemmende Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt MAX Beschichtung, Standardfarbe, Sicherheitsbeschlag Edelstahl, Türspion, Brandschutz nach Erfordernis.

Innentüren: Stahl-Umfassungszargen mit Schattennut, Türblätter weiß, stumpf einschlagend, Standardfarbe, Standardbeschläge Edelstahl,

Sonnenschutz: Raffstore mit Führungsschiene, mit Funkfernsteuerung, Paketblende bzw. Unterputzkasten, RAL Farbe lt. Architekt bei allen Fenstern als Sonnenschutz bzw. Sichtschutz ausgeführt.

Jede Wohnung wird mit Centerbox ausgestattet, damit können die Raffstores zusätzlich über Handy/Tablet gesteuert werden.

Nachträglich, durch Käufer ergänzter Sonnenschutz (Markisen o.ä.) nur nach Farbvorgabe des Architekten.

Fensterbänke außen: Aluminiumsohlbänke eloxiert oder pulverbeschichtet, Standardfarbe

Fensterbänke innen: Werzalit oder gleichwertig, Standardfarbe

4. Heizung, Lüftung, Sanitär:

Wärmeversorgung: Anschluss an Fernwärme, Wärmezählung je Wohnung, die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung, zur Regelung des Heizkreises im Wohnraum (Living) wird ein Raumthermostat vorgesehen, Nebenräume werden im Fußbodenheizungs-Verteiler geregelt.

Das Gebäude wird über das Fernwärmenetz der TIGAS erschlossen.

Wärmeverteilung und – abgabe:

Die Wärmeverteilung erfolgt über die vorgesehenen Steigschächte.

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Jede Wohnung erhält einen separaten Fußbodenheizungsverteiler.

Die Regelung der einzelnen Heizkreise erfolgt automatisch über die Außentemperatur.

Die Heizkreise im offenen Wohn- Essbereich können durch zusätzliche Stellmotoren separat geregelt werden.

Trinkwasser-
erwärmungsanlage: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum. Das Warmwasser wird über einen Edelstahl Hochleistungsboiler im Ladesystem erzeugt. Das komplette System unterliegt der Trinkwasserhygieneverordnung und den letztgültigen Normen und Regelungen. Die Verteilung erfolgt im 3- Leiter System (TWK ... Trinkwasserkalt, TWW ... Trinkwasserwarm, TWZ ... Trinkwasserzirkulation). Die Zirkulationsleitung wird in jede Wohnung gezogen und garantiert eine kurze Reaktionszeit hinsichtlich Warmwassers. Die Zählung und Absperrung des Kalt- und Warmwassers erfolgt in der Wohnung.

Sanitäre Ausstattung:

Waschtisch: Keramisches Waschbecken Einzel- oder Doppelwaschtisch gemäß Verkaufsplänen, (unterbaufähig), Einhebelmischbatterie

Badewanne (wenn im
VK-Plan vorhanden): Einbauwanne, Größe ca. 1800 x 800 mm, Farbe weiß

Dusche: (wenn im VK-Plan vorhanden)
bodengleiche Dusche, Duschtrennwand aus Echtglas, ESG

Armaturen: Badewannen und Duschen mit Unterputz-Einhebelmischern sowie Brausegarnitur und Handbrause ausgestattet, Waschtische mit Einhebelmischbatterien

Waschmaschinen-
anschluss: als Unterputz-Einheit mit Abdeckung und zusätzlicher Absperrung. Situierung des Anschlusses lt. Plan

WC:	Hänge-WC (Tiefspüler), Standardfarbe, Unterputzspülkasten, Sitzbrett mit Deckel mit Absenkautomatik, Kunststoff, Standardfarbe, gemäß Verkaufsplänen Handwaschbecken, Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhandmischer
Wasseranschlüsse:	Alle erdberührten Terrassen (TOP 01, TOP 02, TOP 03, TOP 04) werden mit einem selbstentleerenden Kaltwasseranschluss (frostsichere Außenarmatur z.B. Kemper oder gleichwertiges) ausgestattet
Lüftung:	Die Wohnanlage wird mit einer dezentralen Komfortlüftung ausgestattet. Jede Wohnung erhält eine eigene Komfortlüftung, Lage und Anzahl der Geräte siehe Verkaufsplan. Jedes Gerät kann individuell – je nach Bedarf – geregelt werden.

5. Elektro:

(Schuko-Steckdosen werden im Nachfolgenden als Steckdosen bezeichnet)

Allgemein:	Flächenprogramm, Standardfarbe weiß, Modell: Busch & Jäger oder gleichwertiges. Installationen in den Untergeschoßen und in der Tiefgarage werden teilweise in Aufputzmontage ausgeführt.
SAT-Anlage:	zentrale SAT-Anlage für Astra Empfang (die Kosten für die notwendigen Empfangsreceiver sowie deren Einrichtung bzw. Programmierung sind vom Käufer/Käufer selbst zu tragen)
Kommunikationssysteme:	Diversen Anbietern wird die technische Möglichkeit geboten ihre Leitungen bis in die Wohnung (Medienverteiler) zu legen. Der Anschluss muss vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.
Rauchmelder:	Die Wohnungen werden gemäß OIB-Richtlinien mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.
Garage:	Lichtsteuerung über Bewegungsmelder
Verteilerkasten:	Unterputz, Stromkreisaufteilung lt. Vorschrift
Türklingel:	Video – Gegensprechanlage für Hauseingangstüre, zusätzlich Klingeltaster im Stiegenhaus bei Wohnungseingangstüre.
Elektrische Ausstattung: Garderobe:	1-2 Deckenlichtauslässe mit 1-2 Schalter je nach Grundriss 1 Einfach-Steckdose 1 Türklingel 1 Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstür
Gang:	1 Deckenlichtauslass mit 1-2 Schaltern je nach Grundriss 1-2 Einfach Steckdosen je nach Grundriss
Speis/AR:	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Einfach- Steckdose

Essbereich/

- Wohnzimmer:
- 1 Deckenlichtauslass über Essbereich mit 1 Schalter
 - 2 Doppel-Steckdosen
 - 3 Einfach- Steckdosen
 - 1 Doppel-Steckdose + 1 Fernsehantennendose
 - 1 Doppel- Steckdose + Datendose 2-fach
 - 1 Deckenlichtauslass Wohnbereich mit 1-2 Schaltern je nach Grundriss
 - 1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem

Kochnische

- Arbeitsbereich:
- 1 Deckenlichtauslass und 1 Wandlichtauslass mit Serienschalter
 - 1 Doppel -Steckdose für Kühlschrank und Tiefkühlschrank
 - 1 Einfach -Steckdose für Geschirrspüler
 - 1 Doppel-Steckdose im Arbeitsbereich
 - 1 Einfach-Steckdose als Arbeitssteckdose für Kochinsel
 - 2 Einfach-Steckdosen
 - 1 Einfach-Steckdose für Dunstabzug
 - 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt
 - 1 Doppel-Steckdose für Backrohr und Mikrowelle

- Elternschlafzimmer:
- 1 Deckenlichtauslass mit 2 Schalter
 - 1 Einzel-Steckdose
 - 2 Doppel-Steckdosen
 - 1 3-fach-Steckdose + 1 EDV-Dose + 1 Fernsehantennendose
 - 1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem

- Kinderzimmer:
- 1 Deckenlichtauslass mit 2 Schalter
 - 1 Doppel -Steckdose
 - 1 Einfach-Steckdose
 - 3-fach-Steckdose + 1 Fernsehantennenanschluss
 - 1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem

- Bad:
- 1 Wandlichtauslass und ein Deckenlichtauslass mit einem gemeinsamen Schalter
 - 1 Doppel-Steckdose neben Waschbecken
 - 1 Doppel-Steckdose oder 2 Einzelsteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner
 - 1 Handtuchheizkörper
 - 1 Stromauslass (230 V direkt) je Fenster für Antrieb Sonnenschutzsystem

WC:	1 Deckenlichtauslass mit Schalter (mit Nachlaufrelais für Lüftung)
Terrassen/ Balkone:	Beleuchtungskörper Anzahl je nach Größe Terrasse/Balkon Schalter für Außenbeleuchtung jeweils im Wohn-/Schlafzimmer je nach Grundriss (keine Wechselschaltung!) Außen-Steckdosen mit Schalter vom Wohnbereich bedienbar (im EG) Anzahl je nach Größe Terrasse/Balkon
Kellerabteil:	1 Korbleuchte 1 Schalter Einfach-Steckdose

6. Gemeinschaftsanlagen:

Aufzug:	rollstuhlgerechter Aufzug vom Kellergeschoß bis in das oberste Geschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen; Innenverkleidung Standard, die Außenseite der Teleskoptüren in einer Farbe lackiert
Garageneinfahrt:	Automatisches Sektionaltor mit Zuluftöffnungen, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.
Beleuchtungskörper:	in den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhaus und Tiefgarage entsprechend Erfordernis vorhanden, sonst Wand- bzw. Deckenauslässe und Schalter, Beleuchtungskörper in den Wohnungen durch Käuferseite
Fluchtwegs Beschilderung/ Notbeleuchtung:	nach Vorschrift
Brieffächer:	Briefkästen mit Briefschlitz, eingebunden in die Schließanlage
Schließanlage:	Zentralsperranlage gemäß Schließplan
Bepflanzung:	Rasen eingesät, teilweise bepflanzt
Spielplatz:	entsprechend behördlicher Vorgaben
Fahrräder:	versperrbarer Fahrradraum in der Tiefgarage, zusätzlich Fahrradständer im Freien.
Photovoltaik Anlage:	Auf dem Dach der Anlage werden Photovoltaik Elemente angebracht. Der gewonnene Strom wird in den „Allgemein Strom“ eingespeist.

7. Quality Living- Qualitätsmerkmale:

Vorbereitungen für Ladung von E - Autos:

Die Auto-Abstellplätze in der Tiefgarage werden für die Möglichkeit der Ladung von E-Mobilen ausgestattet. Die Innsbrucker Kommunalbetriebe AG als örtliche Energieanbieter wird als Betreiber der Ladeinfrastruktur genannt. Durch die intelligente Steuerung der Ladepunkte ist eine saubere Leistungsverteilung sowie eine genaue Abrechnung der Ladevorgänge möglich. Die Planung, Installation und Wartung der Anlage erfolgt durch die IKB. Bezüglich der Ladestationen gibt es Miet- und Kaufmodelle, welche direkt vom Käufer mit dem Betreiber abgeschlossen werden können. Die eichgenaue Abrechnung der Ladevorgänge erfolgt mittels IKB-Ladekarte direkt über die IKB. Näheres ist auf der Homepage der IKB (<https://www.ikb.at/energie/e-mobilitaet/e-ladestation-mehrfamilienhaus>) zu erfahren.

Home delivery:

Im Eingangsbereich wird eine intelligente Übergabe-Plattform für Pakete und auch für alle anderen Waren vorgesehen. Diese flexible Systemplattform kann von unterschiedlichen Zustellern, Lieferdiensten, Warenwirtschaftssystemen, Webshops genutzt werden. Die „home delivery box“ macht den Empfang und Versand von Paketen von zu Hause aus zum Kinderspiel – egal, ob die Bewohner anwesend sind oder nicht. Zustellung und Rücksendung sind mit allen Paketdienstleistern möglich – 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche.

Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein neues spannendes Projekt der Raiffeisen- Leasing im Rahmen des Quality Living-Programms. Dabei werden Quality Living-Wohnbauanlagen mit zeitgenössischen Kunstinstallationen aufgewertet. Jedes der Kunstwerke steht im individuellen Kontext zum jeweiligen Gebäude sowie der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte. Die Ausgestaltung erfolgt durch ambitionierte Künstlerinnen und Künstler, die von einer eigenen Jury ausgewählt werden.

8. Sonderwünsche:

Als Sonderwunsch gelten alle Leistungen, welche über die Ausführung bzw. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen bzw. von dieser abweichen.

Für jeden Sonderwunsch ist eine schriftliche Genehmigung der Raiffeisen WohnBau erforderlich.

Raiffeisen WohnBau ist bestrebt, jeden Wohnungskäufer individuelle Sonderwünsche ausführen zu lassen – ein Anspruch auf Sonderwünsche besteht jedoch nicht.

Es gelten die Bedingungen lt. Kaufvertrag sowie die Beilagen „Sonderwunschbedingungen“ und „Sonderwunschbestellung“.

9. Anmerkungen:

Die planliche Darstellung der Wohnungs- und Gebäudegrundrisse sowie der Visualisierung gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung stellt einen Einrichtungsvorschlag dar, ebenso stellen die dargestellten Bepflanzungen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung.

Abweichungen von den Plänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Abweichungen gegenüber den Planmaßen im Bereich von +/- 3% werden beiderseitig toleriert.

Vom Bauträger aufliegende Modelle, Visualisierungen bzw. sonstige Verkaufsunterlagen sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie anderer architektonischer Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen.

In den Sanitärräumen und auch sonstigen Anwendungen angebrachte, elastische Verfugungen sind trotz hoher Produktqualität Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen.

Holz ist ein grundsätzlich ein lebender Baustoff und verändert sich mit der Zeit, dementsprechend kann vom Bauträger für Terrassenböden aus Holz keine Haftung, für Farb- und Formänderungen die im Rahmen der Natur des Werkstoffes liegen, übernommen werden.

Wien / Innsbruck, 07.08.2023